

**UNIVERSIDAD DE HUANUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y**  
**CIENCIAS POLÍTICAS**



**TESIS**

**APLICACIÓN DE LA LEY N° 30201 EN LA SOLUCIÓN DE  
CONFLICTOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL  
PLAZO DE QUINCE DÍAS EN LOS JUZGADOS DE PAZ  
LETRADO DE LA ZONA JUDICIAL DE HUÁNUCO, 2017.**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE**

**ABOGADO**

**TESISTA**

**ESTRADA LOYOLA, Heydi Fiorella**

**ASESOR**

**Abog. DELGADO Y MANZANO, Jesúis**

**HUÁNUCO – PERÚ**  
**2018**



**RESOLUCIÓN N° 1003-2018-DFD-UDH**  
**Huánuco, 12 de diciembre de 2018**

Visto, la solicitud con ID 205852-0000008579 de fecha 06 de diciembre del 2018 presentado por la Bachiller **ESTRADA LOYOLA Heydi Fiorella**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado "**APLICACIÓN DE LA LEY N° 30201 EN LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PLAZO DE QUINCE DÍAS EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LA ZONA JUDICIAL DE HUÁNUCO, 2017**" para optar el Título profesional de Abogado y;

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Resolución N° 906-2018-DFD-UDH de fecha 28 de noviembre del 2018 se aprueba el Informe final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) "**APLICACIÓN DE LA LEY N° 30201 EN LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PLAZO DE QUINCE DÍAS EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LA ZONA JUDICIAL DE HUÁNUCO, 2017**" formulado por la Bachiller **ESTRADA LOYOLA Heydi Fiorella**, del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien posteriormente fue declarada **APTA** para sustentar dicha investigación;

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 41 del Reglamento General de Grados y a lo Establecido en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 795-2018-R-CU-UDH, de fecha 13 de julio de 2018;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- RATIFICAR Y DESIGNAR** a los miembros del Jurado de Tesis para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, **ESTRADA LOYOLA Heydi Fiorella** para optar el Título profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica ( Tesis ), a los siguientes docentes:

Mtro. (a) Mariella Catherine Garay Mercado	: Presidente
Mtro. (a) Ruth Mariksa Montaldo Yerena	: Vocal
Abog. <b>Jesús Manuel Figueroa Ambicho</b>	: Secretario

**Artículo Segundo.- SEÑALAR** el día miércoles 19 de diciembre del año 2018 a horas 3.00 p.m. dicha sustentación pública se realizará en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

Regístrese, comuníquese y archívese



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**Dr. FERNANDO CORCINO BARRUETA**  
DECANO

DISTRIBUCIÓN: Of. Mat. Y Reg. Aca., Exp. Graduando, Interesado, Jurados (3), Asesor, Archivo, FCB/mgm



UNIVERSIDAD DE HUANUCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
EAP DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



### ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 15:00 horas del día 19 del mes de Diciembre del año 2018 en la Sala de Simulación de Audiencias de la Ciudad Universitaria La Esperanza, ubicado en el 1er piso del Edificio N° 4, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunió el Jurado Ratificado integrado por los docentes:


Mg. Mariella Garay Mercado	: (Presidente)
Mg. Ruth Montaldo Yerena	: (Vocal)
Abog. Jesús Manuel Figueroa Ambicho	: (Secretario)


Nombrados mediante la Resolución N° 1003-2018-D-CFD-UDH. de fecha 12 de diciembre de 2018, para evaluar la Tesis intitulada "APLICACIÓN DE LA LEY N° 30201 EN LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PLAZO DE QUINCE DÍAS EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LA ZONA JUDICIAL DE HUÁNUCO 2017" formulado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, ESTRADA LOYOLA Heydy Fiorella para optar el Título profesional de Abogado.


Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) Aprobado por Unanimidad con el calificativo cuantitativo de Académico y cualitativo de 16

Siendo las 15:45 horas del día 19 del mes de Diciembre del año 2018 los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.

  
Mg. Mariella C. Garay Mercado  
PRESIDENTE

  
Mg. Ruth M. Montaldo Yerena  
VOCAL

  
Abog. Jesus M. Figueroa Ambicho  
SECRETARIO

## **DEDICATORIA.**

A mis queridos padres por mostrarme el camino hacia la superación, para mi cónyuge Jenner, que a pesar de todo siempre ha creído en mí.

## **AGRADECIMIENTO.**

A la Universidad de Huánuco, mi alma mater, a mis docentes por impartir sus conocimientos jurídicos en mi formación profesional.

## **ÍNDICE**

PORTADA	
DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE	4
RESUMEN	7
SUMARY	8
INTRODUCCIÓN	9

### **CAPÍTULO I**

#### **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

1.1. Descripción del problema	10
1.2. Formulación del Problema	11
1.3. Objetivos	11
1.3.1. General.	11
1.3.2. Específicos	11
1.4. Justificación de la investigación	11
1.5. Limitaciones de la investigación	14
1.6. Viabilidad de la investigación	14

### **CAPÍTULO II**

#### **MARCO TEÓRICO**

2.1. Antecedentes de la investigación	15
2.2. Bases Teóricas	21

2.3. Definiciones conceptuales	37
2.4 Hipótesis	39
2.5 Variables	39
2.5.1 Variable independiente.	39
2.5.2 Variable dependiente	39
2.6 Operacionalización de variables.	40

### **CAPÍTULO III**

#### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1. Tipo de investigación	41
3.1.1 Enfoque	41
3.1.2 Alcance o nivel	41
3.1.3 Diseño	41
3.2 Población y muestra.	42
3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	42
3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de la información	42

### **CAPÍTULO IV**

#### **RESULTADOS**

4.1. Procesamiento de datos	43
4.2. Contratación de hipótesis y prueba de hipótesis	51

### **CAPÍTULO V**

#### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

5.1. Presentar la contratación de los resultados de la investigación	52
--	----

<b>CONCLUSIONES</b>	<b>52</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>53</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>55</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>57</b>

- Resolución de aprobación del proyecto de trabajo de investigación.
- Resolución de nombramiento de asesor.
- Matriz de Consistencia.
- Instrumentos de recolección de datos.



## RESUMEN

El Informe Final del trabajo de investigación, versa sobre la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017, cuyo contenido se divide en cinco capítulos, el primer capítulo se relaciona con la descripción del problema en que es necesario determinar si la aplicación de la Ley No. 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, cumple con su objetivo que es la restitución del bien materia de arrendamiento en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrados de Huánuco, en el periodo 2017, pues al parecer ello no estaría cumpliendo. El segundo capítulo se trata sobre r los antecedentes de las investigación a nivel internacional, nacional y local, relacionados con la investigación sobre desalojo y sus bases teóricas se desarrolló en atención a su variable independiente la aplicación de la Ley N° 30201 en la solución de conflictos, y su variable dependiente en los procesos de desalojo en el plazo de quince días. El tercer capítulo versa sobre la metodología de la investigación empleada de tipo aplicada, y como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se tramitaron en los Juzgados de Paz Letrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo 2017, su muestra está constituida por seis expedientes judiciales sobre desalojo. El capítulo cuarto contiene básicamente los resultados de la investigación, conformada por el procesamiento de datos, contrastación y prueba de hipótesis, y finalmente el capítulo quinto sobre Discusión de Resultados, para terminar con las conclusiones y recomendaciones.

## **SUMMARY**

The Final Report of the research work, deals with the application of Law 30201, in the resolution of conflicts in the eviction processes, within a period of fifteen days, in the Magistrate Courts of the Judicial Zone of Huánuco, 2017, whose content is divided into five chapters, the first chapter is related to the description of the problem in which it is necessary to determine whether the application of Law No. 30201 amending Article 594 of the Civil Procedure Code, meets its objective that is the restitution of the good matter of lease within a period of fifteen days, in the Courts of Peace Lawyers of Huánuco, in the period 2017, because apparently it would not be fulfilling. The second chapter deals with the background of research at international, national and local level, related to the research on eviction and its theoretical basis was developed in response to its independent variable the application of Law N ° 30201 in the solution of conflicts, and its dependent variable in the eviction processes within fifteen days. The third chapter deals with the methodology of the applied research of applied type, and as a basis the description in time about the files that were processed in the Courts of Peace Lawyers of the Superior Court of Justice of Huánuco, in the period 2017, its sample is constituted by six judicial files on eviction. The fourth chapter basically contains the results of the research, consisting of data processing, testing and hypothesis testing, and finally the fifth chapter on Discussion of Results, to end with the conclusions and recommendations.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación que concluye con el informe sobre la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, sustanciados en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017, se encuentra delimitada bajo los siguientes aspectos, a saber: La descripción del problema implica en establecer si la aplicación de la Ley No. 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, cumple con su objeto que es la restitución del bien materia de arrendamiento en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrados de Huánuco. En cuanto a la formulación de problema, se ha tenido por conveniente plantear lo siguiente: ¿De qué manera la aplicación de Ley 30201, incidirá en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017? Asimismo se justifica la investigación porque nos ha permitido describir y explicar el problema de la aplicación de la Ley No. 30201 en la solución de conflictos en los en los procesos sobre desalojo, para la restitución del bien en el plazo de quince días, conforme lo prevé el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil. Los objetivos se orientó a explicar la manera cómo incidirá la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017, empleándose para tal efecto el método y técnica aplicada, y como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se tramitaron en el Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, las fuentes de información se recabó de las bibliotecas de la Universidad de Huánuco y la Universidad Hermilio Valdizán, con limitaciones en cuanto al horarios, y para concluir que no se está cumpliendo la restitución en el plazo previsto por la ley.

# **CAPÍTULO I**

## **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1 Descripción del Problema**

Los Juzgados de Paz Letrados son competentes para conocer el asunto contencioso de desalojo por falta de pago de la renta y vencimiento de contrato, cuando la renta mensual es hasta cincuenta unidades de referencia procesal, para la restitución del bien, en el plazo de quince días, en caso el arrendatario no se encuentre al día en el pago de la merced conductiva por dos meses y quince días o haya vencido el contrato, conforme a lo regulado por el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil.

El problema de la presente investigación es la de determinar si la aplicación de la Ley No. 30201, cumple con su objeto que es la restitución del bien materia de arrendamiento en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrados de Huánuco, 2017, pues al parecer no se estaría cumpliendo, toda vez que este asunto contencioso se tramita dentro de la vía del proceso sumarísimo, en la que por imperio de la Ley se programa la diligencia de audiencia única, en un plazo superior a los diez días de contestada la demanda, es decir después de seis meses, máxime que el emplazado al contestar la demanda ofrece medios probatorios como la prueba documental, pericial y declaración de parte. Aunado que la resolución contenida en la sentencia con declaración sobre el fondo, por el principio de pluralidad de instancia será materia de recurso impugnatorio de apelación. Sin olvidar que la audiencia única concentra las etapas de saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos saneamiento probatorio, pruebas y la tan anhelada sentencia.

Con la presente investigación se establecerá si la aplicación de Ley 30201, incidirá significativamente en la solución del conflicto de intereses en los procesos de desalojo en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo comprendido en el año 2017.

## **1.2 Formulación del problema general.**

¿De qué manera la aplicación de Ley 30201, incidirá en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017?

## **1.3.- Formulación de problemas específicos**

**PE1** ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado, con la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017?

**PE2** ¿Qué tan frecuentes han sido los casos, en las que se aplicó la Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017?

## **1.4. Objetivo general**

Explicar la manera cómo incidirá la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.

### **1.5.- Objetivos específicos**

**OE1** Determinar el nivel de eficacia logrado de la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.

**OE2** Identificar el nivel de frecuencia de los casos de aplicación de Ley 30201, han incidido en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.

### **1.6 Justificación de la investigación**

La presente investigación se justifica por las siguientes consideraciones.

Nos permite describir y explicar el problema que se advierte en la aplicación de la Ley No. 30201 en la solución del conflicto del proceso de desalojo en el plazo de quince días en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, en el periodo 2017, es decir la Ley antes citada, no incide significativamente en la solución del conflicto de desalojo, en el plazo que regula el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, causando perjuicio económico y moral, al titular del derecho, en una clara contravención del derecho a la propiedad, a usufructuarla y del principio de celeridad procesal y la tutela jurisdiccional.

Se justificó la investigación porque al ser trascendente en el sentido de hacer de conocimiento a los operadores jurisdiccionales, abogados, y estudiantes del derecho en general, la incidencia de la aplicación de la Ley No. 30201, en la solución del conflicto de desalojo en el plazo de quince días, que no se cumple, ya

que este asunto contencioso se tramita dentro de los alcances del proceso sumarísimo, y por lo tanto su trámite excede el plazo de ley, es decir mayor a dos años. De esa forma y no solo se justificó la presente investigación, sino básicamente por haberse identificado la problemática en cuanto a su relación con la vulneración de los principios procesales, en este caso del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es decir el derecho de toda persona a que se le haga justicia en plazos razonables, es que se realizó la presente investigación.

- Es importante el trabajo de investigación en lo metodológico, en razón que al analizó la población y muestra de la investigación, basada en los expedientes judiciales sobre desalojo en los Juzgados de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, 2017, también se justifica en el sentido de que existen un número considerable de procesos en la que el Órgano Jurisdiccional, no ha cumplido con resolver en el plazo previsto por Ley, conllevando a que la aplicación de la Ley N° 30201, no incida significativamente en la solución del conflicto materia de estudio, mostrándose inoperativa desde el punto de vista temporal, la misma que se corroboró con las técnicas e instrumentos de recolección de datos, así como con las técnicas para el procesamiento y análisis de la información.

### **1.7 Limitaciones de la investigación**

Las limitaciones advertidas en el presente trabajo, consistieron en lo siguiente:

- Carencia de bibliografía especializada y actualizada en las bibliotecas de la localidad.
- Alto costo del material bibliográfico y gráfico en materia del problema que se proyecta investigar.

- Ausencia de antecedentes sobre el problema materia de estudio en la Región

### **1.8 Viabilidad de la investigación**

El presente proyecto de investigación fue viable por el acceso a la información sobre el tema, básicamente en los expediente judiciales en las que se aplicó la ley No. 30201, tramitados en la vía del proceso sumarísimo, obrantes en los Juzgados de Paz Letrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo 2017, así como documentos bibliográficos, hemerográficos, con las características señaladas para la investigación. Tanto más, si conté con asesores expertos en lo jurídico y metodológico para la realización del trabajo, quienes residen en la ciudad de Huánuco, donde se desarrolló el presente proyecto de investigación.



## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

##### 2.1.1 Antecedentes internacionales

A nivel internacional, existen estudios relacionados a la incidencia de los procesos de desalojo por vencimiento del plazo para la restitución del bien. Título: *“EL DESALOJO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: UN ESTUDIO COMPARADO ENTRE COLOMBIA Y LOS ESTADOS UNIDOS”*. Autor: Juan Alberto LEGUIZAMÓN COMBARIZA. Año: 2014. Universidad: UNIVERSIDAD CATÓLICA DE COLOMBIA. Para optar el título profesional de Abogado.

El autor de la investigación ha llegado a las siguientes conclusiones:

1.- *“Todo lo anterior, nos lleva a concluir que en relación al tenedor se refiera, en Colombia se concede una buena protección a sus derechos y garantías, aun se trate sobre los derechos que tiene el propietario del bien inmueble materia de arrendamiento, pero que al terminar el proceso, se expide sentencia contra el demandado, pretenda entregar o no el inmueble y asumir la responsabilidad por ello”.*

2.- *“Es por todo lo anteriormente mencionado que concluimos que la demanda de la pretensión de desalojo, en el marco del contrato de arrendamiento bajo el sistema jurídico colombiano favorece al poseedor del inmueble, es decir, al arrendatario, sobre los derechos que pueda tener el arrendador (propietario), en cambio en el sistema jurídico norteamericano el derecho de propiedad es más protegido y el poseedor a cualquier título no puede ostentar mejor derecho, sin el pago de la*

*contraprestación convenida en el contrato de arrendamiento, esto es, que en caso el arrendatario incumpla con alguna de las partes del contrato, se activa inmediatamente para el arrendador su derecho real y legítimo sobre el inmueble materia del arrendamiento, que prevalece sobre los derechos que tiene el tenedor. Puesto que nos referimos sobre la primacía de derechos de las partes y no del ejercicio arbitrario de ellos”.*

**3.-** *“Al ser el desalojo en Estados Unidos un proceso corto, de cumplimiento inmediato, respecto al proceso que se lleva en Colombia, sin duda alguna es este un proceso más garantista para las partes, protegiendo a quien tiene el mejor derecho, es decir, al arrendador-propietario sobre los derechos que puede tener sobre el bien el tenedor o inquilino incumplidor”.*

Con respecto a las conclusiones arribadas por el investigador, es necesario comentar lo siguiente:

El investigador sin más trascendencia realizó un análisis comparada en la legislación colombiana y norteamericana, concluyendo que la legislación colombiana protege a los arrendatarios en cuanto a sus derechos y la norteamericana a los titulares del derecho, sin precisar alguna problemática existente en dichas legislaciones, que toda investigación debe partir y dar solución sobre el particular, es decir dicha investigación es solo de información.

#### **2.1.2. Antecedentes nacionales**

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como es el caso de: Título: *“LA CLÁUSULA DE DESAHUCIO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN UN PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA”*. Autor: Delly Katherine GARCÍA BARRERA. Año: 2017. Universidad:

CESAR VALLEJO. Para optar el título profesional de Abogado, en el que establece las siguientes conclusiones:

PRIMERA: Puedo concluir que la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento constituye una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y efectiva en la restitución del bien; siempre y cuando, se establezca de forma previa pues dicha cláusula obliga al arrendatario a restituir el bien materia de Litis de forma rápida al termino del contrato de duración determinada sin necesidad de iniciar otro proceso donde se discutirán otros supuestos que podrían dilatar más el tiempo en la devolución del inmueble. Asimismo, el órgano jurisdiccional solo resolverá mediante lo acordado en el contrato ya que la misma que tiene fuerza de ley para las partes.

SEGUNDA: Concluyo que en los contratos de arrendamiento de plazo determinado, cuando se requiere el bien por parte del arrendador al vencimiento del plazo contractual, no se convierte en precario el arrendatario ya que el título no fenece, pues quedan pendientes obligaciones de liquidación y la posesión deviene en ilegítima. Por tanto, no se cumple las causales de precariedad que prescribe que la posesión se ejerza sin título o con título fenecido, ya que dicho artículo no especifica cuando un título fenece existiendo ambigüedad en la norma. Entonces, en los contratos de arrendamiento de plazo determinado no es necesario el aviso, debido a que estos se cursan cuando se tratan de contratos que desvirtuaron su naturaleza en indeterminado y además que al cursarlo resulta complejo para el propietario dentro del proceso pues se advierte una grave contradicción en los supuestos 1699 y 1700 del C.C., que genera confusión en la legislación respecto a la acción correcta que debemos realizar al momento de exigir en la tutela de un derecho.

TERCERA: Respecto a las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento concluyo que; esta medida traerá consigo grandes beneficios al momento de proteger un derecho que a razón de un sistema jurídico ambiguo ha sido gravemente vulnerado ocasionándole un 66 desmedro patrimonial al arrendador; siempre que este establecida de forma previa será una solución, ya que brindará celeridad referido al tiempo de espera procesal y rapidez en la devolución del inmueble, además del alivio que generará en el órgano jurisdiccional al insertarse correctamente evitando el aumento de número de procesos de desalojo que tienden a durar años de litigio y así disminuir la carga procesal que existe en los juzgados. Por otro lado, el inicio de otro proceso distinto al establecido en el contrato traería consigo pérdida de tiempo en la restitución del inmueble, ya que no se puede incoar un proceso de desalojo por ocupación precaria previa cláusula de desahucio pues así haya fenecido el título que dio origen a la posesión del arrendatario este deviene en errado ya que existe una cláusula dentro del mismo contrato de arrendamiento que establecerá los mismos efectos en la restitución del inmueble y que por sí misma representa un título válido de posesión que necesita ser ejecutado no reconocido.

CUARTA: Finalmente, concluyo que el presente trabajo de investigación contribuirá a una salida anticipada ante el inicio de un proceso ordinario de desalojo; que tiende a durar de 3 a 4 años aproximadamente, y que al establecerla de forma oportuna mediante la inserción de una cláusula especial en el contrato de arrendamiento se podrá hacer efectiva de forma rápida en el riesgo de una posible afectación al patrimonio del propietario referido al bien inmueble materia de arriendo; pues al tratarse de una aceptación anticipada implica que el inquilino no tenga defensa alguna ante el desalojo ya que ha consentido por adelantado los efectos en la

devolución del inmueble. Del mismo modo, la regulación y aplicación correcta de esta cláusula dentro del contrato de arrendamiento evitará posibles litigios innecesarios predominando la acción de desahucio contenida en él, la misma que faculta al demandante a exigir la devolución de su bien a su vencimiento.

Sobre el particular debemos efectuar el siguiente comentario:

La autor de la investigación concluye que en los contratos de arrendamiento de plazo determinado, cuando se requiere el bien por parte del arrendador al vencimiento del plazo contractual, no se convierte en precario el arrendatario ya que el título no fenece, pues quedan pendientes obligaciones de liquidación y la posesión deviene en ilegítima, de lo que se infiere que conforme a ello no se encuentra la autor conforme con los lineamiento propuesta en el Cuarto Pleno Casatorio, que concluye que tiene la calidad de ocupante precario el cursar carta notarial solicitando la devolución del bien.

### **2.1.3.- Antecedentes locales.**

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como es el caso de: Título: *“EL PROCESO DE DESALOJO Y EL ARBITRAJE COMO JUSTICIA ALTERNATIVA EN FAVOR DE LOS LITIGANTES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, EN EL AÑO 2015”*, Autor: Jorge Luis PAREJA MIRANDA, UNIVERSIDAD: Año: 2015. UNIVERSIDAD: Universidad de Huánuco. Para optar el título profesional de Abogado, en el que establece las siguientes conclusiones:

1. Se determinó que el proceso de Desalojo, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015.

2. Se determinó que la falta de pago de arriendos, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015.

3. Se determinó que el vencimiento de plazo del contrato de arriendo, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015.

4. Se determinó que la ocupación precaria del bien, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015.

5.- La relación del Arbitraje como justicia alternativa, es una necesidad imperativa a favor de los litigantes, toda vez que, al estar contemplada en nuestra Carta Magna y nacer de la voluntad de las partes, tiene como características tener un procedimiento arbitral más célere, oportuno, formal, especializado, confidencial y con decisión final e inapelable; evitando procesos judiciales engorrosos e interminables, convirtiéndose en una justicia alternativa oportuna.

Sobre la investigación descrita precedentemente debemos realizar el siguiente comentario: El autor de la investigación concluye que el proceso de Desalojo, que la falta de pago de arriendos, que el vencimiento de plazo del contrato de arriendo, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015, como procedimiento arbitral más célere, oportuno, formal, especializado, confidencial y con decisión final e inapelable; evitando procesos judiciales engorrosos e interminables, convirtiéndose en una justicia alternativa oportuna.

## **2.2 Bases Teóricas**

### **A. De la variable independiente.** Aplicación de la Ley N° 30201.

Con fecha 28 de mayo de 2014, se publica la Ley N° 30201 tomando conocimiento la comunidad jurídica.

En lo que concierne a las modificaciones introducidas al proceso de desalojo, el legislador diseñó un proceso rápido que permitiría al arrendador la restitución de la posesión de su bien inmueble en un plazo de quince días, generando gran expectativa en la ciudadanía. Por lo que los propietarios contaban una luz de esperanza y los arrendatarios entraron en pánico ante la inminente ola de desalojos masivos.

Toda esa expectativa se desvanece con la publicación de la ley. Pues la nueva ley, tiene una redacción confusa que pone en evidencia su deficiente técnica legislativa y el pobre conocimiento y errores del Congreso cuando se trata de legislar sobre temas de derecho procesal. .

El ordenamiento que modifica el artículo 594 de la norma procesal civil, referente al poco empleado desalojo con sentencia de condena de futuro en los siguientes términos:

El artículo 594.- Esta norma se refiere a la sentencia con condena de futuro. En la que la pretensión de desalojo puede incoarse antes de su vencimiento del plazo para lograr la restitución del bien. Empero, de estimarse la demanda, el lanzamiento de quienes se encuentran ocupando el bien, solo se ejecutará transcurrido seis días de vencido el plazo. En caso el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo, pondría el bien materia de arrendamiento a disposición del

accionante, éste deberá pagar la condena de costas y costos del proceso. En los casos de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, con firmas certificadas ante notario público o en aquellos lugares donde no haya notario público por juez de paz, que tengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la reposición del bien al concluir el contrato o por resolverse el mismo por falta de pago de la renta, conforme a lo previsto en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez de Paz Letrado o Civil según sea la cuantía de la renta, notifica la demanda al demandado arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, cumpla con acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o la haya cancelado la renta adeudada. Vencido el plazo establecido sin que el arrendatario acredite lo señalado en el párrafo precedente, el Juez ordenará el lanzamiento de quienes se encuentren en el bien en quince días hábiles, conforme con lo dispuesto con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

El Órgano Jurisdiccional competente por razón de territorio para conocer la demanda de desalojo pidiendo la restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, es el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. En caso haya deuda por concepto de arrendamiento se procederá judicialmente con la inscripción del emplazado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

Las imperfecciones de la mal llamada Ley de Desalojo Express. Pese al tiempo transcurrido, el marco normativo de la Ley N° 30201 sigue incompleto. Es inconcebible que se haya dispuesto que la ley se reglamente después de su entrada en vigencia. La Ley N° 30201 entró en vigencia a los 45 días hábiles de su publicación, esto es el 5 de agosto de 2014. Sin embargo, hasta la fecha no tenemos noticia de que se hayan presentado casos de desalojo amparados en



dicha norma. La ley glosada debió ser reglamentada a los 30 días hábiles de su entrada en vigencia, esto es el 17 de setiembre de 2014. A la fecha de redacción del presente escrito, no se ha publicado el reglamento. Aun cuando consideramos que el reglamento no puede establecer normas procesales que son competencia del legislador, consideramos que el reglamento era importante para implementar el anhelado Registro de Deudores Judiciales Morosos.

La cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas.- La cláusula de allanamiento a futuro es un acuerdo o pacto que podrá incluirse en los contratos de arrendamiento de inmuebles. No es aplicable a los contratos de arrendamiento de bienes muebles. La cláusula de allanamiento a futuro debe constar por escrito. En consecuencia no es aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados en forma verbal.

El contrato de arrendamiento debe contar con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz (en aquellos lugares donde no haya notario).

El arrendatario se obliga a desocupar inmediatamente el inmueble, previo requerimiento judicial contenido en la sentencia, solo en los casos de contratos que hayan concluido el plazo o por resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta convenida.

Sin embargo la reforma de la ley definitivamente encarece los costos de la suscripción de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, aunado a que las partes deberán contratar los servicios de Letrado para la redacción del contrato con cláusula de allanamiento a futuro y de notario público para la legalización de las firmas.

En verdad podemos decir cuál era la necesidad de adicionar una cláusula de allanamiento a futuro, ante la existencia de un acuerdo con relación al monto de la renta y el plazo de vigencia del contrato. Nos preguntamos ¿qué ocurriría si los arrendatarios no aceptarían firmar el contrato con la cláusula de allanamiento a futuro? ¿Qué consecuencias acarrearía si la cláusula de allanamiento se encuentre redactada defectuosamente?

Análisis del trámite en realidad.- Si leemos la norma modificada con detenimiento, descubriremos cómo es el trámite en la realidad.

a. Procedimiento Conciliatorio. Teniendo en cuenta que el proceso de desalojo se inicia con el escrito de demanda, esta debe observar los requisitos de admisibilidad y procedencia, entre ellos se encuentra el acta de conciliación extrajudicial como anexo especial de procedencia. De allí que el nuevo proceso de desalojo no es tan célere como pretendieron los legisladores.

b. Juez competente. En el presente caso para los efectos del desalojo la norma establece la competencia territorial. Sin embargo también deben observarse también las reglas de competencia por razón de la cuantía, siendo así, la demanda deberá presentarse ante el juez de paz letrado si la renta mensual es hasta 50 unidades de referencia procesal, y ante el Juez Especializado en lo Civil competente en caso renta mensual sea mayor a 50 unidades de referencia procesal.

Oposición. El arrendatario tiene 6 días de plazo para oponerse a la restitución del inmueble acreditando: que el contrato de arrendamiento sigue vigente o que ha pagado el alquiler adeudado. El plazo es mayor que el que se concede para contestar la demanda en el proceso de desalojo del Código Procesal Civil, que es

de 5 días. Se entiende que el demandado puede ofrecer los medios probatorios con las limitaciones previstas en el artículo 591 del Código Procesal Civil, esto es pudiendo ofrecer solamente documentos, declaración de parte y pericia. El ofrecimiento de una pericia conlleva la designación de un perito, la realización del dictamen y la citación a una audiencia para la ratificación de la pericia y las observaciones que pudieran formular las partes. No entendemos por qué los legisladores pensaron que habían creado un proceso más rápido.

d. Audiencia Única. Ante el silencio del legislador, y teniendo en cuenta que la norma bajo comentario se encuentra en el Título relativo al Desalojo, el Juez debe citar a las partes a una Audiencia Única.

e. Sentencia. La sentencia debe resolver la oposición del demandado y la pretensión de desalojo. Si la demanda es estimatoria el Juez debe declarar infundada la oposición del demandado, fundada la demanda y ordenando la restitución del inmueble. Si la demanda es desestimatoria, el Juez debe declarar fundada la oposición del demandado e infundada la demanda.

f. Cosa juzgada. Para que proceda el lanzamiento es necesario que la sentencia que declara fundada la demanda quede consentida o ejecutoriada, esto es, que sea confirmada por superior y en su caso que el recurso de casación interpuesto por el demandado haya sido declarado improcedente o infundado. Eso fluye de la remisión al artículo 593 del Código Procesal Civil. No explicandonos por qué algunos denominaron al desalojo como desalojo express.

g. Requerimiento. A instancia del arrendador el Juez procederá con requerir al demandado la restitución del bien en el plazo de 15 días hábiles, bajo

apercibimiento de procederse con el lanzamiento, sin embargo en el desalojo por las otras causales el plazo que se le concede al arrendador es de sólo 6 días.

h. Lanzamiento. Transcurrido el plazo concedido para el lanzamiento, se procederá con ejecutar el lanzamiento a pedido del demandante.

La Ley N° 30201 denominada Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en si trata de alguna forma de dar solución a este problema que aflige a los arrendadores y que tiene por objeto restituir en inmediatamente los predios arrendados. La Ley adjetiva que modifica el artículo 594, establece el instituto del *“allanamiento a futuro del arrendatario”* en los contratos de locación conducción de bienes inmuebles, el mismo que viene a constituir un acuerdo expreso entre las partes contratantes, en la que el arrendatario acepta previamente la desocupación y restitución del predio a favor del arrendador, obviamente previa demanda judicial, y solo por las causales de conclusión del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas, y para la procedencia de la citada figura jurídica, esta debe reunir con las condiciones formales; como el de contar por escrito en el contrato la cláusula de allanamiento de las partes, y que las firmas obligadamente se encuentren legalizadas por ante Notario o Juez de Paz donde no hubiere, de lo que se concluye que el desalojo no procederá en contratos verbales. Vale decir que solo procederá la restitución inmediata del bien inmueble cuando se configura cualquiera de estos dos casos: Conclusión del contrato de arrendamiento o resolución del contrato por falta de pago de la renta por el lapso de 2 meses y 15 días.

Finalmente, no obstante su defectuosa redacción, la Ley N° 30201 servirá para que los casos de vencimiento del plazo que se encuentren bajo sus alcances, no se tramiten como procesos de desalojo por ocupación precaria.

**B. De la variable dependiente.** En la solución del conflicto del proceso de desalojo en el plazo de quince días.

El artículo 1688 del de la norma sustantiva civil, establece que el arrendamiento de duración determinada no puede excederse de diez años y cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces, el plazo no puede ser mayor de seis años, y que todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos. Este precepto se justifica por la necesidad de no vincular, por muchos años bienes que sirven para satisfacer intereses colectivos y tratándose de incapaces sujetos a patria potestad, tutela y curatela, por la necesidad de proteger sus bienes de posible arbitrariedades por parte de sus representantes legales. Por otro lado, aquí es pertinente referirse a presunciones iuris tantum, establecida en el artículo 1689 que a falta de acuerdo expreso, se presume que el arrendamiento es de duración determinada cuando el arrendamiento tenga una finalidad específica o si se trata de predios ubicados en lugares de temporada el plazo se entiende que es por una temporada. Siendo así el contrato de duración determinada, está sujeta al plazo que establece la norma, de manera que cuando no se fijan plazo se presume que es de plazo indeterminado, cuando se trata de lugares de temporada se presume que es hasta que culmine la temporada, los contratantes deben cumplir con lo acordado y estipulado que viene hacer el plazo la renta y la devolución del bien al finalizar el contrato.

El proceso sumarísimo, constituye una vía procedimental conforme se denomina, como aquel asunto contencioso cuyo trámite es de duración corta, con relación a los procesos de conocimiento y abreviado, donde se traducen en la restricción de ciertos actos procesales, básicamente a recortar lo más posible el trámite, con la finalidad de obtener una pronta solución al conflicto de intereses que se postula. El proceso sumarísimo se caracteriza por la reducción de los plazos procesales y sobre todo por la concentración de las etapas procesales en una audiencia, denominada audiencia única, donde incluso se puede producir la expedición de la sentencia, a menos el juez reserve su decisión para un momento posterior, cuando tenga pendiente una actuación.

Según nuestra legislación, el proceso de desalojo es un asunto contencioso que se tramita en la vía del proceso sumarísimo y se encuentra regulado en el Sub Capítulo 4 del Título III de la Sección Quinta del Código Adjetivo, en los artículos 585 al 596. Infiriéndose que el proceso de desalojo es aquel dirigido a obtener la restitución de un bien inmueble o mueble al que tiene derecho el titular.

Pues bien las causales más comunes que ameritan el inicio del proceso de desalojo tenemos las siguientes: **A)** Desalojo por la Falta de Pago de la renta o retribución, convenida por las partes por el uso, usufructo o la posesión del bien materia de la pretensión de desalojo. **B)** Desalojo por vencimiento del plazo del contrato correspondiente por el que se concedió el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo. **C)** Desalojo por ocupación precaria del bien que es la que se posee sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.

Para determinar la competencia en el proceso de desalojo en su diversas causales, se aplica lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 547 del Código

Procesal Civil, que prevé la competencia en el proceso sobre desalojo, advirtiéndose que son competentes para conocer este asunto los Jueces Civiles, cuando la renta mensual es mayor a cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, y los Jueces de Paz Letrados son competentes, cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal.

Con relación a la audiencia única, podemos decir que absuelta la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez bajo responsabilidad fijará fecha para la audiencia única, en la que lleva las siguientes etapas: saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo. Al empezar la audiencia y en caso de haberse deducido excepciones o defensas previas, el juez ordenará al accionante las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ella de actuación inmediata, y en caso se hayan declarado infundadas las excepciones o defensas previas, el Juez declarará saneado el proceso y la existencia de una relación procesal válida, acto seguido con la intervención de las partes fijará los puntos controvertidos y señalará los que van a ser materia de prueba, luego rechazará los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá su actuación de las pruebas respecto a las cuestiones probatorias, actuados los medios probatorios referentes a la demanda y contestación a la demanda, concederá el uso de la palabra a los Abogados, que así lo soliciten, luego el juez expedirá sentencia.

### **2.2.1. Legislación nacional**

A nivel nacional existe una necesidad de un mercado de inmuebles en alquiler, razón por la que se recurre a la celebración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles ya sea para vivienda como para actividades comerciales. Pero

hasta ahora el propietario que desea alquilar su inmueble carece de un mecanismo que le permita evaluar los antecedentes y el historial de cumplimiento del posible inquilino, esta situación genera un alto grado de riesgo a la hora de alquilar, ya que si por mala suerte le toca un inquilino que empieza a incumplir con el pago puntual de sus obligaciones, no tendrá más remedio que recurrir al poder judicial vía demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero (pago de los alquileres) o Desalojo por falta de pago, o ambos en forma acumulativa; procesos que estadísticamente demostrado, podrían durar hasta cinco años.

Es preciso señalar que con relación a la formalidad del contrato de arrendamiento, estos no se encuentran sujetos a formalidad alguna, por lo que la gran mayoría de los propietarios rentan los bienes inmuebles con contratos privados prescindiendo de asesoría legal, o de palabra, basados en la buena fe de las partes contratantes. Esta informalidad conduce a una gran debilidad para la protección de los derechos del propietario del inmueble, en cuanto a la restitución, quien ante el incumplimiento de pago del arrendatario, o el vencimiento del plazo y la falta de devolución del bien rentado, se encuentra en una inminente desprotección, conllevando a que muchos propietarios tengan temor al momento de alquilar sus inmuebles.

En ese marco se procedió con la publicación de la Ley 30201, denominada Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, norma publicada el miércoles 28 de mayo del presente año, en el diario Oficial el Peruano y que entró en vigencia a los cuarenta y cinco días hábiles de su publicación y su reglamentación será a los treinta días de su entrada en vigencia por el Poder Ejecutivo. Pues a través de la citada norma se introduce la creación del “*Registro de Deudores Judiciales Morosos*”, así como el instituto del “*allanamiento*



*anticipado*”. Es necesario señalar que en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, se inscribirán el incumplimiento de las acreencias derivadas de resoluciones firmes, que declaren el estado de deudor judicial moroso de conformidad con lo dispuesto en los artículos 594 y 692-A, del Código Procesal Civil. Es decir que se inscribirán los siguientes supuestos:

**1.-** En los casos de inquilinos morosos, en la que por resolución judicial se determina la deuda del arrendatario origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, de conformidad con lo previsto en el artículo 594 del Código Procesal Civil.

**2.-** En caso el demandado moroso no cumpla con precisar bienes libre de gravamen o parcialmente gravado, en el proceso único de ejecución, a fin se cumpla con su realización debe cumplirse con el mandato de pago, conforme con el artículo 692-A del Código Procesal Civil.

**3.-** Si el demandado no cumpliera con señalar bienes libre de gravamen o parcialmente gravado, en la etapa de ejecución forzada de sentencia en un proceso de conocimiento, abreviado o sumarísimo, de conformidad con el artículo 692-A del Código Adjetivo Civil.

Es necesario precisar que no se encuentran en el marco del registro de Deudores Judiciales Morosos, las obligaciones producto de procesos judiciales instaurados contra el Estado. Con relación a la cancelación de la inscripción del deudor moroso del Registro de Deudores Judiciales Morosos, la norma prevé que una vez cancelada la deuda, la inscripción queda sin efecto de pleno derecho, para obtener la cancelación de la inscripción en el citado registro la norma establece dos caminos:

**1.-** Una vez cancelada la obligación por cualquiera de las formas establecidas en el Código Civil, de oficio el juez oficiará al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando el levantamiento de la inscripción en el registro, bajo responsabilidad.

**2.-** Asimismo una vez desvanecida la obligación, procede el levantamiento a pedido de parte o de cualquier persona. Debiendo el Órgano Jurisdiccional, a instancia de parte, proceder a su levantamiento dentro del plazo de siete días calendario de presentada la solicitud, bajo responsabilidad.

Igualmente es preciso señalar que el acceso a la información del registro de Deudores Judiciales Morosos, es de carácter público y gratuito, a través del portal web institucional del Poder Judicial. Pues en el caso de materia concursal, el principal efecto de esta reforma ha sido eliminar el denominado “procedimiento concursal por mandato judicial”, que se encontraba regulado en el texto anterior del artículo 692-A del Código Procesal Civil. El aludido procedimiento permitía que, ante el incumplimiento del deudor de señalar bien libre de gravamen, en el marco del proceso único de ejecución, el juez procede con declarar la disolución y liquidación del ejecutado. Después remitía el expediente judicial al INDECOPI a fin de tramitarse un procedimiento concursal en el que se disponía la publicación en el diario oficial El Peruano de los datos de identidad de las personas sometidas a la disolución y liquidación.

El procedimiento antes descrito ha quedado derogado. A partir de la dación y vigencia de la Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, pues el incumplimiento en señalar bien libre de gravamen por parte del deudor se publicará a través de dicho registro, no siendo necesario acudir al Indecopi.

Por lo expuesto precedentemente, se ha procedido con modificar los artículos 34, 50 y 97 de la Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809. Asimismo se ha procedido con derogar los artículos 30 y 31, así como el numeral 36.2 de la citada norma.

La creación del Registro de Deudores Judiciales Morosos, tiene por finalidad la de fomentar la cultura de honrar las obligaciones contractuales entre las partes (en el caso del arrendamiento entre arrendatario y arrendador), obteniendo una mayor Seguridad Jurídica para los propietarios. Ello conduce a favorecer sobre todo a la dinámica del mercado de alquileres. Con relación a la figura del “allanamiento anticipado” en el contrato de arrendamiento, podemos concluir que se trata de un acuerdo entre las partes de manera expreso, en la que el arrendatario acepta anticipadamente la desocupación del predio, previo requerimiento judicial, y solo por las causales de conclusión del contrato y resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas convenidas.

Para que sea eficaz la citada figura jurídica, esta debe contar con ciertas condiciones formales, como la de constar por escrito e incluir en una de sus cláusulas del contrato de arrendamiento de un bien inmueble, el allanamiento a futuro por lo que la misma no procederá en contratos verbales. Cabe precisar que el contrato de alquiler deberá contar con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz. Además es importante señalar que la cláusula de allanamiento solamente permitirá la restitución del inmueble, en caso haya el concluido el contrato de arrendamiento o en su defecto, cuando el contrato haya sido resuelto por falta de pago, por el lapso de dos meses y medio de renta, conforme lo dispone el artículo 1697 del Código Civil. Para tal efecto el arrendador deberá presentar la demanda ante el juez de paz letrado competente por razón de territorio y cuantía,

por mesa de partes, la que se admitirá a trámite en el plazo de cinco días hábiles por tratarse de una resolución contenida en un auto, disponiendo se notifique al arrendatario, notificado válidamente el arrendatario solo podrá formular oposición a la restitución del inmueble, acreditando que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o que ha cancelado la renta adeudada, en el plazo 6 días de plazo desde que le es notificada la demanda, vencido dicho plazo sin que el arrendatario haya acreditado que el contrato se encuentra vigente o que canceló la renta, el juez mediante decisión debidamente motivada ordenará el lanzamiento del inquilino en 15 días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Con respecto a este punto, es menester señalar, que dicha norma establece que consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Es decir, para que proceda el lanzamiento, no basta con la resolución que expida el juez de paz letrado, sino que esta decisión debe haber quedado confirmada por el superior jerárquico, si es que es apelada por el arrendatario, o que este no la haya impugnado. Por lo que la restitución del inmueble no sería en tan breve plazo como podría esperarse.

Mediante esta cláusula el arrendador puede iniciar el desalojo ante el Poder Judicial invocando el vencimiento o la falta de pago de la merced conductiva, y el demandado ya no podrá defenderse con cualquier argumento, sino solo demostrando que el contrato sigue vigente o que había abonado la renta antes de la resolución. No habrá audiencias ni se admitirán pruebas ajenas a los hechos antes mencionados, si el poseedor no demuestra que el contrato subsiste o que

estaba al día en los abonos, se ordenará el lanzamiento en 15 días. Así mismo, no habrá impugnaciones ni articulaciones que eviten la desocupación. Lo que era un trámite de años podría terminar reducido a pocos meses.

Ahora, es importante señalar que pese a que la figura se refiere a un “allanamiento anticipado”, en realidad el llamado “allanamiento anticipado” no es tal, ya que una aceptación anticipada real implicaría que ante la demanda de desalojo el inquilino no tendría defensa alguna, por el contrario la citada norma señala que el juez notifica al inquilino para que pruebe que el contrato de arrendamiento se ha prorrogado, o que ya había pagado la deuda pendiente antes de la resolución del contrato de arrendamiento, si el demandado no acredita estos hechos se ordena el lanzamiento, pero si el inquilino prueba que las pretensiones del demandante son falsas se quedará en el inmueble.

Al margen nomen iuris que se utiliza, la solución que se da con la citada norma es positiva, pero es recomendable que en el contrato de arrendamiento se prevea mecanismos específicos, como formas únicas de entender bien realizado el abono de la renta o producida la renovación del plazo, ya que si el juez evalúa la respuesta del demandado sobre la continuación del contrato o sobre el pago oportuno de la renta, si no está consignado en el contrato de arrendamiento estas situaciones de manera clara, podría resultar que se complique en el análisis o peor aún que resuelve a favor del inquilino moroso.

### **2.2.2 Legislación comparada.**

En la presente investigación se tomará como base teórica en la legislación comparada la de Colombia, en la que podemos que en un contrato entre dos personas pueda haber una disputa, que puede ocasionar muchos dolores de

cabeza y más en un proceso de restitución de inmueble arrendado. Este tipo de acciones puede generar estrés para ambas partes. En situaciones como estas, casi siempre es mejor conciliar. Sin embargo, cuando una de las partes no acepta su responsabilidad debe iniciarse un proceso como este. Es así que queremos explicar hoy en qué consiste.

El Proceso de restitución de inmueble arrendado está regular por el Código de Procedimiento Civil, en el cual se acude a una jurisdicción ordinaria para que un Juez determine la devolución del inmueble y el pago de perjuicios. Aunque esto pareciera ser algo favorable, no lo es del todo, puesto que en la Ley 820 de 2003 hay unas cláusulas de terminación de contrato para arrendadores como para arrendatarios. Es así que si una de las partes incumple el otro puede solicitar una reparación.

Sin embargo, en el caso en que un arrendador haya cumplido con todo lo expuesto en el Código Civil y en la Ley 820 de 2003, puede empezar con el proceso de restitución de inmueble arrendado. Es así que para ello es posible hacerlo mediante un Juez de procedimiento civil, mediante la justicia ordinaria o un proceso ejecutivo para solicitar medidas cautelares. En este último, el perdedor de este proceso deberá pagar los cánones adeudados, los perjuicios ocasionados y una multa por incumplimiento.

La persona que inicia con este tipo de procedimientos debe tener claro que puede durar bastante tiempo y generar costos adicionales. Por esta razón es indispensable acudir a un abogado experto en derecho civil para una asesoría y de esta manera agilizar el proceso. Dentro de las obligaciones del arrendatario está el de pagar a tiempo y de Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.

Por su parte, una de las obligaciones del arrendador es mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

### **2.3 Definiciones conceptuales**

En el presente trabajo desarrollo los siguientes conceptos:

- **Ley No. 30201.**- El alquilar inmuebles es una de las actividades inmobiliarias que mayor riesgo tiene sobre todo para el propietario inversor. La Ley 30201 trata de alguna manera de resolver este problema que acoge a muchos y que tiene por finalidad restituir en forma inmediata los predios arrendados.

- **allanamiento anticipado.**- En el contrato de arrendamiento de inmuebles, podemos señalar que se trata de un acuerdo expreso entre las partes, en virtud del cual el inquilino acepta anteladamente la desocupación del predio, previo requerimiento judicial, por las causales de conclusión del contrato y resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas convenidas.

- **Arrendamiento.**- El contrato de arrendamiento es aquel contrato a través del cual una de las partes, designada como arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y disfrute de una cosa, ya sea mueble o inmueble, a otra parte que se denominará arrendatario, quien se encuentra obligado a través del mencionado contrato a pagar.

- **Desalojo.**- El desalojo, desalojamiento o lanzamiento es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en ejecución de una resolución que declare el

desahucio del arrendatario o del poseedor precario o como presupuesto previo a la entrega.

## **2.4 Hipótesis**

### **Hipótesis general.**

No incidirá significativamente la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.

### **Hipótesis específico**

**SH1.-** El nivel de eficacia logrado de la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.

**SH2.-** El nivel de frecuencia con que se han presentado los casos de aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.

## **2.5 Variables**

### **2.5.1 Variable Independiente**

La aplicación de la Ley N° 30201.



### 2.5.2 Variable Dependiente

No incidirá significativamente en la solución de conflictos en los procesos de desalojo en el plazo de quince días.

### 2.6 Cuadro de Operacionalización de variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>  LA APLICACIÓN DE LA LEY No. 30201.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Celebración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.</li><li>- Contrato con allanamiento anticipado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Conclusión del contrato de arrendamiento.</li><li>- Resolución del arrendamiento por falta de pago.</li><li>- Contrato con firmas legalizadas ante Notario.</li><li>- Contrato con firmas legalizadas ante Juez de Paz donde no hubiere Notario.</li></ul>
<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>  NO INCIDIRÁ SIGNIFICATIVAMENTE EN LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PLAZO DE QUINCE DÍAS.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Trámite del desalojo en la vía del proceso sumarísimo.</li><li>- Incumplimiento de plazos procesales.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Demanda ante el Juzgado de Paz Letrado competente.</li><li>- Oposición a la restitución del inmueble.</li><li>- Audiencia única.</li><li>- Solicitud de reprogramación de audiencia única.</li></ul>

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1 Tipo de investigación**

La presente investigación será de tipo aplicada, ya que tiene como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se tramitaron en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo 2017, en las que se aplicó la Ley No. 30201 en la solución del conflicto en el plazo de quince días.

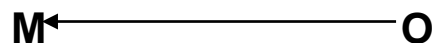
##### **3.1.1 Enfoque**

El trabajo de investigación es cuantitativo toda vez que se encuentra enfocado en el ámbito jurídico social, ya que aborda una problemática social, si la aplicación de Ley N° 30201, incide significativamente en la solución del conflicto del proceso de desalojo para la restitución del bien en el plazo de quince días, a la cual pretendemos dar una solución desde la perspectiva jurídica, mediante la modificatoria de normas para una pronta solución de conflictos de esta naturaleza.

##### **3.1.2 Alcance o nivel**

La investigación tiene el alcance o nivel de descriptiva – explicativa.

### 3.1.3 Diseño



Dónde: M = Es la muestra

O = Es la Observación

### 3.2 Población y Muestra

- **Población.** La población que se utilizó en la investigación son los expedientes en las que se aplicó la Ley No. 30201 en la solución del conflicto sobre desalojo tramitados en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, periodo, 2017.

- **Muestra.** Se determinó de manera aleatoria 06 expedientes del Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2017.

### 3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas	Instrumentos	Utilidad
Análisis documental	Matriz de análisis	Recolección de datos
Fichaje	Fichas Bibliográficas de resumen	Marco teórico y bibliografía

### 3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de información

- Se analizó críticamente los contenidos de los expedientes seleccionados sobre Desalojo en las que se aplicó la Ley No. 30201, así como de los libros, revistas y páginas web vinculadas al tema.

- Ficha de análisis de los documentos estudiados y analizados a lo largo de todo el proceso de investigación.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS**

Analizando los instrumentos de recolección de datos, descritos en el proyecto de investigación, se llevó a adelante la realización de la aplicación correspondiente para su análisis, ya que el resultado informativo que se obtuvo, es el indicante de las conclusiones a las que se llegó en la investigación.

La finalidad de la presente investigación científica contenida en el informe de tesis es dar solución a un problema no solo en el marco teórico, sino de manera fáctica teniendo en cuenta que en el tema jurídico relacionado a la aplicación de la Ley N° 30201, en la solución de conflictos del proceso de desalojo, en el plazo de quince días, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, periodo, 2017, a fin de lograr la restitución del bien, conforme a lo previsto en el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, toda vez que la mencionada Ley no tiene incidencia significativa en la restitución, es por esa razón que se realizó un estudio para encontrar una solución a esta problemática jurídico – social. Para ello, se aplicó una ficha de observación como instrumento de medición sobre una muestra que consta de seis expedientes sobre la materia, para determinar el fundamento por el cual el Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, no resuelve el conflicto en el plazo de quince días y

como consecuencia de ello el proceso tornarse morosa; así mismo explorar y brindar alternativas de solución que hagan posible su atención.

#### 4.1. Procesamiento de datos.

Los resultados obtenidos del análisis realizado a seis expedientes sobre desalojo, tramitados por ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2017, determinó en dichos procesos, una falta de incidencia significativa de ley N° 30201, en la solución del conflicto del proceso de desalojo, ya que los procesos se resuelven entre dos a tres años, siendo así mediante valoración realizada de conformidad con el instrumento técnico oficial especializado, se determinó que la ley antes citada, soluciona el conflicto de intereses en los plazos legales previstos para el proceso sumarísimo, que es la más corta, con relación al proceso de conocimiento y abreviado.

**CUADRO No. 01**

<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>			
<b>EXPEDIENTES</b>	<b>CONCLUSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.</b>	<b>RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO.</b>	<b>CONTRATO CON FIRMAS LEGALIZADAS ANTE NOTARIO O JUEZ.</b>
<b>No. 00281-2017-0-1201-JP-CI-02</b>	NO	SI	SI
<b>No. 00666-2017-0-1201-JP-CI-02</b>	NO	SI	SI
<b>No. 00091-2017-0-1201-JP-CI-02</b>	NO	SI	SI
<b>No. 00361-2017-0-1201-JP-CI-02</b>	NO	SI	SI

<b>No. 00700-2017-0-1201-JP-CI-02</b>	NO	SI	SI
<b>No. 00865-2017-0-1201-JP-CI-02</b>	NO	SI	SI

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo.

Elaborado: Tesista.

En el primer cuadro se advierte expedientes tramitados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, en las que se advierte que la aplicación de la Ley No. 30201, no tiene incidencia significativa en la solución del conflicto, del proceso de desalojo en el plazo de quince días conforme lo dispone el artículo 594 del Código Procesal Civil, no obstante el contrato de arrendamiento haya concluido por vencimiento o por falta de pago de la renta por el lapso de dos meses y quince días, y los contratos contengan firmas legalizados ante Notario, de lo que se infiere que la Ley antes citada no se torna inoperante en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo en el Juzgado de Paz Letrado, 2017.

**CUADRO No. 02**

<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>				
<b>EXPEDIENTE</b>	DEMANDA ANTE EL JUZGADO DE PAZ LETRADO COMPETENTE	OPOSICIÓN A LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE	AUDIENCIA ÚNICA.	SOLICITUD DE REPROGRAMACIÓN DE AUDIENCIA ÚNICA
<b>No. 00281-2017-0-1201-JP-CI-02</b>	SI	SI	SI	SI
<b>No. 00666-2017-0-1201-JP-CI-02</b>	SI	SI	SI	SI

<b>No. 00091-2017- 0-1201-JP-CI-02</b>	SI	SI	SI	SI
<b>No. 00361-2017- 0-1201-JP-CI-02</b>	SI	SI	SI	NO
<b>No. 00700-2017- 0-1201-JP-CI-02</b>	SI	SI	SI	SI
<b>No. 00865-2017- 0-1201-JP-CI-02</b>	SI	SI	SI	SI

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo. Elaborado: Tesista.

En el segundo cuadro se advierte expedientes tramitados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, en las que se advierte que la totalidad de procesos han sido interpuesto en el Juzgado de Paz Letrado, asimismo los demandados en uso de su derecho de contradicción formularon oposición a la restitución del inmueble, en todos se señaló fecha y hora de audiencia única, a fin de que no se desarrolle esta diligencia la parte demandada solicita la reprogramación para una nueva fecha, es por ello que no se cumplen los plazos procesales que establece la Ley No. 30201, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, es decir en el plazo de quince días en el Segundo Juzgado de Paz Letrado, 2017.

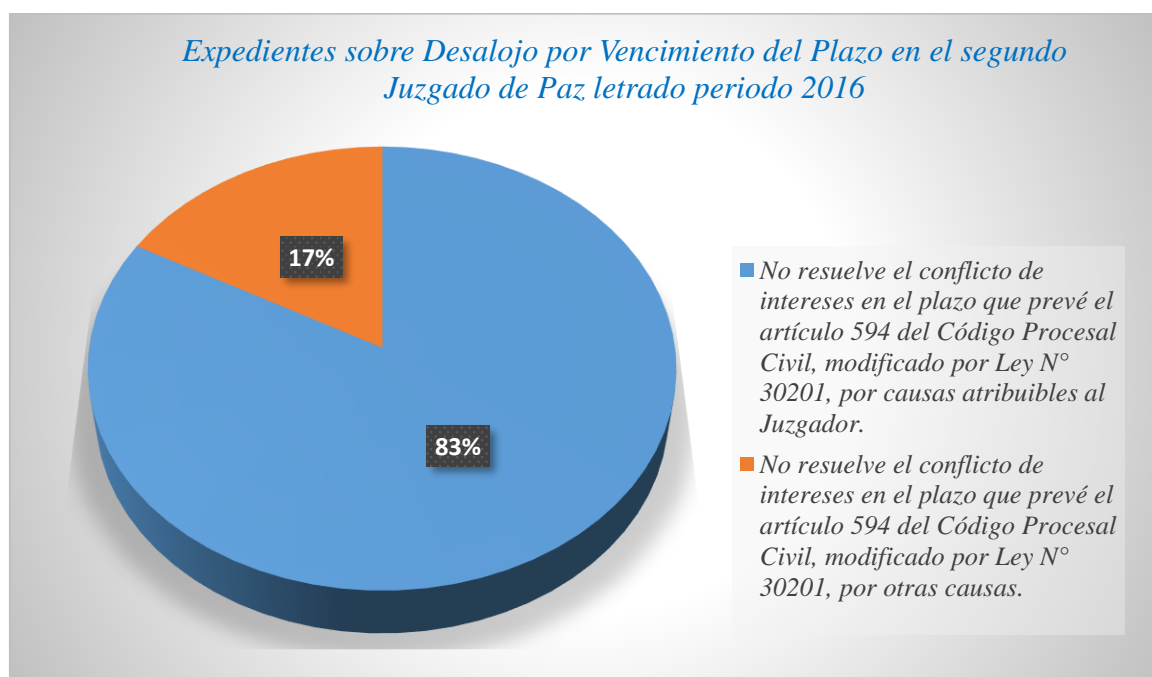
### **CUADRO No. 03**

En el cuadro a continuación se determina el total de expedientes sobre desalojo analizados, del Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2017, así también el número de ellas cuyo argumento para resolver el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código

Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201 no se cumplen, así como los factores que contribuyen a que el proceso no se resuelva en el plazo establecido por la ley.

<i>Expedientes sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo del Segundo Juzgado de Paz letrado periodo 2016</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>No resuelve el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201, por causas atribuibles al Juzgador.</i>	05	83 %
<i>No resuelve el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201, por otras causas.</i>	01	17 %
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo.  
Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo.  
Elaborado: Tesista

### **Análisis e interpretación**

Habiendo hecho un análisis a la muestra de la investigación, que consta de 06 expedientes en materia civil sobre desalojo, en la cual la decisión del Órgano Jurisdiccional se ejecuta después de transcurrido más de dos años, se advierte de lo aplicado que el 83 % de los expedientes sobre desalojo, se han ejecutado



después de dos años mediante lanzamiento, es decir fuera del plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil modificado por Ley No. 30201, no obstante por su naturaleza tramitarse en la vía del proceso sumarísimo, por causas atribuibles al Juzgador, quien no expidió las resoluciones en plazo de ley.

Ahora bien, el 17% de expedientes en materia civil, sobre Desalojo, el Órgano Jurisdiccional no se resolvió en el plazo legal que establece la norma contenida en el artículo 594 de la norma adjetiva civil, modificada por Ley N° 30201, por otras causas, como la huelga de los trabajadores del Poder Judicial.

### **Conclusión.**

Como resultado podemos afirmar que en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, se evidencia un mayor volumen de casos en las que el Juez de Paz Letrado, resolvió el conflicto de intereses ejecutándola a través de lanzamiento después de transcurrido más de dos años de interpuesta la demanda, contraviniendo el artículo 594 del Código Procesal Civil, por los siguientes fundamentos que desglosaremos a continuación:

- Por formular oposición a la demanda de desalojo Por declarar procedente el trámite de las nulidades de actos procesales deducidas por parte del demandado.
- Por declarar procedente el pedido de reprogramación de la audiencia única por parte del demandado hasta en tres oportunidades.
- Por la expedición de resoluciones judiciales fuera de los plazos previstos en la ley, aduciendo excesiva carga procesal.

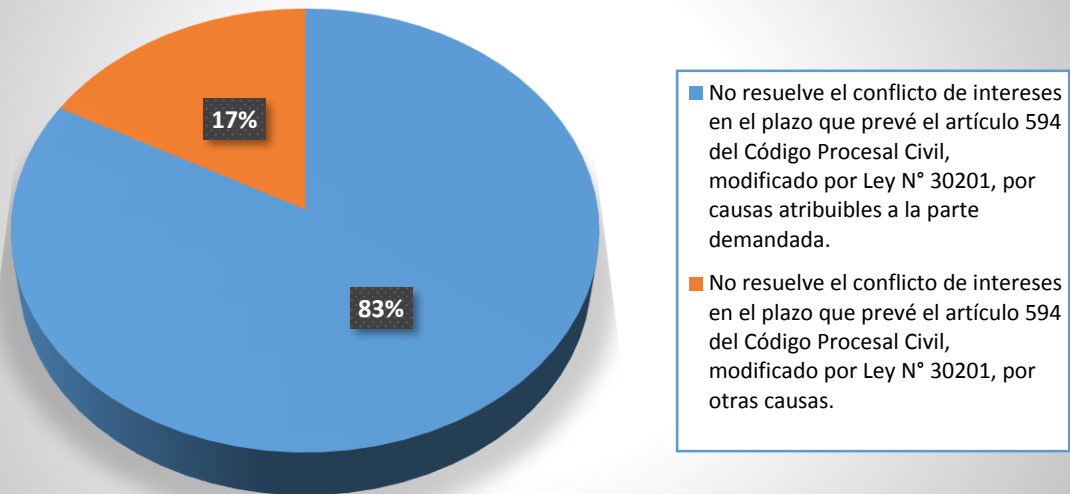
Es claro que en nuestro ordenamiento jurídico en caso de los procesos contenciosos que se tramitan en la vía del proceso sumarísimo, los actos procesales son de duración corta, sin dilaciones concentrándose los actos procesales de saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos, saneamiento probatorio, actuación de pruebas y sentencia en la diligencia de audiencia única.

**CUADRO N° 03**

<i><b>Expedientes sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo del Segundo Juzgado de Paz letrado periodo 2016</b></i>	<i><b>Fi</b></i>	<i><b>%</b></i>
<i><b>No resuelve el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201, por causas atribuibles a la parte demandada.</b></i>	<i><b>05</b></i>	<i><b>83 %</b></i>
<i><b>No resuelve el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201, por otras causas.</b></i>	<i><b>01</b></i>	<i><b>17 %</b></i>
<i><b>TOTAL</b></i>	<i><b>06</b></i>	<i><b>100%</b></i>

Fuente: Matriz de Análisis de expediente civiles sobre desalojo por vencimiento del plazo.  
Elaborado: Tesista

***Expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo del Segundo  
Juzgado de Paz Letrado de Huánuco periodo 2016***



Fuente: Matriz de Análisis de expedientes civiles sobre desalojo por vencimiento del plazo.

Elaborado: Tesista

### **Análisis e interpretación**

Habiendo analizado la muestra de la presente investigación, referente a 06 expedientes en materia civil sobre Desalojo, en la cual la decisión del Órgano Jurisdiccional se emite fuera del plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, se advierte de lo aplicado que el 83 % de los expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo, han sido resueltos y ejecutados fuera del plazo de ley por causas atribuibles a la parte demandada, y el 17% atribuibles a otras causas.

### **Conclusión.**

De la obtención de todos estos resultados, es posible llegar a una conclusión la cual está dada que el mayor porcentaje de los procesos sobre desalojo por vencimiento

del plazo, es también atribuible a la parte demandada, al dilatar el proceso al presentar sus escritos sin los aranceles judiciales, presenta escritos solicitando se reprogramme nueva fecha de audiencia única por enfermedad, nulidades de actos procesales inexistentes, emplea medios impugnatorios en forma deliberada, es decir pese a no tener razón de hecho y derecho, y que un menor porcentaje se tiene por otras causas, atribuibles a la parte demandante, por no impulsar el proceso en cuanto sea posible.

Por lo tanto podemos afirmar que el Órgano Jurisdiccional, no resuelve el conflicto de intereses en el proceso de Desalojo por Vencimiento del Plazo, por causas también atribuibles a la parte demandada, lo cual perjudica económicamente al demandante, al no obtener una restitución oportuna de su bien inmueble.

#### **4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis**

Con la información recopilada, analizada e interpretada mediante técnicas de análisis, se evidencia que en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017 la aplicación de Ley No. 30201 no incide significativamente en la solución del conflicto del proceso de desalojo en el plazo de quince días, al no expedir las resoluciones judiciales en el plazo de ley, y por causas atribuibles a la parte demandada, quien presenta sus escritos con el único fin de dilatar el proceso, siendo así, es necesario que bajo los fundamentos del derecho a la propiedad, y al principio de celeridad procesal debe resolverse esta controversia en el plazo que prevé la norma contenida en el artículo 594 del código procesal Civil, modificado por Ley No. 30201, para lograr una pronta restitución del bien.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **5.1 Contrastación de los resultados del trabajo de investigación.**

De acuerdo con los resultados obtenidos después de analizadas los expedientes civiles sobre Desalojo, queda demostrado que en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017 no resuelve el conflicto de intereses en el plazo de quince días, ello por causas atribuibles al propio Juzgado, quien expide sus resoluciones judiciales fuera del plazo de ley, es decir señala fecha de audiencia única después de tres meses de presentado la solicitud para ello, aduciendo excesiva carga procesal, entre otros, se expide sentencia después de más de cuatro meses de haberse puesto a despacho para resolverse, cuando la norma prevé que debe expedirse en la audiencia única, con la única finalidad de dilatar el proceso, al concederse un mayor plazo, para subsanar esas omisiones, para después solicitar reprogramación de audiencia única, por supuesta incapacidad por enfermedad, aunado a que la resolución final es materia de impugnación quedando expuesta la vulneración del principio de celeridad procesal, que tiene un significado jurídico que consiste en la obligación de devolver algo que anteriormente se había recibido.

## **CONCLUSIONES**

En el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, conforme se ha analizado los seis expedientes sobre Desalojo, se arribó a las siguientes conclusiones:

- 1.- La aplicación de la Ley No. 30201, no incide significativamente en la solución de conflictos de los procesos de desalojo, en el plazo de quince días en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, 2017.
- 2.- El nivel de eficacia de la aplicación de la Ley No. 30201 es relativamente bajo en la solución de conflictos del proceso de desalojo en el plazo de quince días en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, 2017.
- 3.- En el 2017 no han sido muy frecuentes la aplicación de la Ley No. 30201 en la solución de conflictos del proceso de desalojo en el plazo de quince días en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, 2017.

## **RECOMENDACIONES**

Al investigar, estudiar la muestra y comprobar nuestra hipótesis se recomienda las siguientes modificaciones a la norma procesal civil, como propuesta legislativa:

**1.-** Para una incidencia significativa de la aplicación de la Ley No. 30201, en la solución del conflicto del proceso de desalojo, en el plazo de quince días, los Jueces de Paz Letrado que conocen los asuntos contenciosos de desalojo, deberán prescindir de la audiencia única, dispuesto para el proceso sumarísimo en el artículo 554 del Código Procesal Civil, solo en los procesos de desalojo, siendo así el proceso debe desarrollarse en las siguientes etapas: demanda, contestación a la demanda y sentencia.

**2.-** Para mayor eficacia de la aplicación de Ley No. 30201, en la solución de conflictos de procesos de desalojo, en el plazo de quince días, se deberá proponer una iniciativa legislativa de la modificación del artículo 591 del Código Procesal Civil, sobre el ofrecimiento de medios probatorios de prueba documental, declaración de parte y pericial, quedando la redacción de la norma como sigue: solo se ofrecerá prueba la documental, evitando dilaciones al actuarse la declaración de parte y prueba pericial.

**3.-** Para contar con mayor frecuencia la aplicación de Ley No. 30201, en la solución de conflictos de procesos de desalojo, en el plazo de quince días, deberá

modificarse el segundo párrafo del artículo 554 del Código Procesal Civil que señala: *“Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo el juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerlo bajo responsabilidad”*., debiendo quedar como sigue: Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo el juez deberá expedir sentencia en el plazo de cinco días, bajo responsabilidad funcional, a través de una iniciativa legislativa por parte del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco.

.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARIAS SCHREIBER Pezet Max. (1984), *“Código Civil Peruano”*. Exegesis Tomo I. Librería Studium.
- BIGIO CHREM, Jack, (1994). *“El contrato de arrendamiento. Exposición de Motivos Oficial”*, Gaceta Jurídica, Lima.
- CASTILLO FREYRE Mario. (2016) *“Todo sobre el Contrato de Arrendamiento”*. Primera Edición Lima.
- CARRIÓN LUGO Jorge. (2008) *“Procesos de Ejecución”*. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Primera Edición. Lima.
- CÓDIGO CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- CÓDIGO PROCESAL CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- FERRERO COSTA. Raúl. (1994). *“Curso de Derecho de Obligaciones”*. Tercera Edición. Grijley E.I.R.L. Lima Perú.
- FLORES POLO, Pedro. (1980) *“Diccionario de términos Jurídicos”*, Tomo I A-F Primera Edición. Lima .Cultural Cuzco S.A.
- GACETA JURIDICA (2016) *“Código Procesal Civil Comentado”*. Editorial El Búho E.I.R.L. Lima-Perú.
- GONZALES BARRÓN, Gunther, (2011). *“La posesión precaria”*, Jurista, Lima.
- GUILHERME MARINONI Luis. (2011). *“Estudios Sobre los Medios Impugnatorios en el Proceso Civil”*. Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición. Lima.
- HERNANDEZ LOZANO Carlos A. (1997) *“Procesos Sumarísimos”*. Ediciones Jurídicas. Lima Perú.

- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. (2011) *“Manual de Consulta Rápida del Proceso Civil”*. Grijley E.I.R.L. Tercera Edición. Lima.
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. (2016) *“Comentarios al Código Procesal Civil”*. Pacífico Editores SAC. Cuarta Edición. Lima.
- JORGE D. Donato. (1997). *“Juicio Ejecutivo”*. Editorial Universidad de Buenos Aires.
- LAMA MORE, Héctor Enrique, (2012) *“La posesión y la posesión precaria. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano”*, Motivensa, Lima.
- LEDESMA NARVAEZ, Marianella. (2015). *“Comentarios al Código Procesal Civil”*. Gaceta Jurídica. Quinta Edición. Lima.
- MONROY GALVEZ Juan (2013). *“Diccionario procesal Civil”*. Gaceta Jurídica S.A.
- OSTERLING PARODI Felipe. (2013). *“Los Contratos-Consecuencias Jurídicas de su Incumplimiento”*. Gaceta Civil y Procesal Civil. Primera Edición. Lima.
- SILVA VALLEJO José Antonio. (1996) *“Teoría General del Proceso”*. Chiclayo Perú.
- PALACIO, Lino Enrique. (2010). *“Derecho Procesal Civil”, T. VIII, N° 1232*. Lima: Ed. Abeledo-Perrot, Bs. As.
- PALACIOS PIMENTEL H. Gustavo. (1984). *“Elementos del Derecho Civil Peruano”*. Tomo I. Tercera Edición. Lima Perú.
- [www.justiciaviva.org.pe/webpanel/doc.../doc24092009-191017.pdf](http://www.justiciaviva.org.pe/webpanel/doc.../doc24092009-191017.pdf).

# **ANEXOS**

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**“INCIDENCIA DE LA REVOCATORIA DE PENA PRIVATIVA DE LIBERTAD POR EFECTIVA POR PAGO DE LA REPARACION CIVIL FUERA DEL PLAZO EN EL DELITO DE OMISION A LA ASISTENCIA FAMILIAR EN EL JUZGADO PENAL TRANSITORIO SUPRAPROVINCIAL DE HUÁNUCO, 2**

PROBLEMAS	OBJETIVO	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO
<p><b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿De qué manera la aplicación de Ley 30201, incidirá en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017?</p> <p><b>PROBLEMA ESPECIFICO</b> <b>PE1</b> ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado, con la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017?</p> <p><b>PE2</b> ¿Qué tan frecuentes han sido los casos, en las que se aplicó la Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b> Explicar la manera cómo incidirá la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.</p> <p><b>OBJETIVO ESPECIFICO</b> <b>OE1.</b> Determinar el nivel de eficacia logrado de la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.</p> <p><b>OE2.</b> Identificar el nivel de frecuencia de los casos de aplicación de Ley 30201, han incidido en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.</p>	<p><b>HIPOTESIS GENERAL</b> No incidirá significativamente la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.</p> <p><b>HIPÓTESIS ESPECÍFICOS</b> <b>SH1.-</b> El nivel de eficacia logrado de la aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.</p> <p><b>SH2.-</b> El nivel de frecuencia con que se han presentado los casos de aplicación de Ley 30201, en la solución de conflictos en los procesos de desalojo, en el plazo de quince días, en los Juzgados de Paz Letrado de la Zona Judicial de Huánuco, 2017.</p>	<p><b>INDEPENDIENTE</b>  La aplicación de la ley No. 30201.</p>	<p>- Celebración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.</p> <p>- Contrato con allanamiento anticipado.</p>	<p>- Conclusión del contrato de arrendamiento.</p> <p>- Resolución del arrendamiento por falta de pago.</p> <p>- Contrato con firmas legalizadas ante Notario.</p> <p>- Contrato con firmas legalizadas ante Juez de Paz donde no hubiere Notario.</p>	<p><b>1.</b> Matriz de análisis.</p> <p><b>2.</b> Fichas Bibliográficas de resumen.</p>
			<p><b>DEPENDIENTE</b>  No incidirá significativamente en la solución de conflictos en los procesos de desalojo en el plazo de quince días</p>	<p>- Trámite del desalojo en la vía del proceso sumarísimo.</p> <p>- Incumplimiento de plazos procesales.</p>	<p>Demanda ante el Juzgado de Paz Letrado competente.</p> <p>- Oposición a la restitución del inmueble.</p> <p>- Audiencia única.</p> <p>- Solicitud de reprogramación de audiencia única.</p>	

